

# Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling



81477 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR  
Scout-ID: 130084687



## Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien  
Herr Andreas Klatt  
E-Mail: [klatt@klattimmobilien.de](mailto:klatt@klattimmobilien.de)  
Tel: +49 8061 9384918  
Mobil: +49 1511 2451755  
Web: <http://www.klattimmobilien.de>

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2004
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	71,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2004
Garage/Stellplatz:	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	200,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	1.650,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	19.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% inkl. der ges. MwSt vom Käufer vom Kaufpreis zu zahlen

Für unsere Tätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die o.g. Immobilie eine Provision von 3,57 % inkl. der ges. MwSt zu zahlen.

# Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling



81477 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier eine sehr schöne ruhig gelegene Maisonette Wohnung in einer zwei Parteien Doppelhaushälfte, welche sich durch einen Haus Charakter auszeichnet. Haus Charakter entsteht, da sich in dem modernen Haus nur zwei Wohneinheiten befinden und jede für sich eigenständig ist. Somit sind die gesamten Nebenkosten auch sehr gering.

Sie betreten die helle Wohnung über einen überdachten Treppenaufgang im ersten Stock und gelangen hier in den Vorraum und den großzügigen Wohn - und Ess - Bereich mit einer offenen Wohnküche. Die ganze Wohnung ist mit Fußbodenheizung, einem hochwertigen Fliesenboden, zwei Schwedenöfen und zwei Süd - Ost Balkonen mit Blick ins Grüne ausgestattet.

Das Dachgeschoss mit offenem Dachstuhl erreichen Sie über eine große Wendeltreppe, in dem sich das Kinder - und Eltern - Schlafzimmer mit einem weiteren Süd - Ost Balkon befindet. Im Kinderzimmer und im Flur befindet sich ein Spitzboden als extra Stauraum.

Das kuschelige, moderne Bad hat eine Dusche und eine Badewanne, die unter dem Dach mit freiem Blick in den Himmel platziert ist.

Die Wohnung verfügt über einen Abstellraum und ein Gäste WC. Zu der Wohnung gehört eine Duplex Garage und ein Kellerabteil.

Diese wunderschöne Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist.

## Ausstattung:

Maisonette Wohnung im Haus mit 2 Parteien

1. OG.

- Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- 2 Schwedenöfen
- Süd Ost Balkon
- offene moderne Küche mit Einbauküche
- Gäste WC mit WM Anschluss
- Abstellkammer
- Hochwertiger Fliesenboden
- Wendeltreppe zum DG.

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer mit Schwedenofen
- Kinderschlafzimmer
- Bad mit Dusche und Wanne
- 2 x Speicher offen im Dachspitz
- Heller Parkettboden
- Süd Ost Balkon
- Duplex Garage
- Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: 948.000 Euro

Garage: 19.000 Euro

Gesamtkaufpreis: 967.000 Euro

## Lage:

München / Süd-Obersendling

Obersendling reicht von der Isarhangkante im Osten, die zu Thalkirchen gehört, bis zum Südpark im Westen. Sendling-Westpark liegt im Norden und im Süden der Stadtteil Solln.

Obersendling ist durch die U3 Richtung Fürstenried und die S7 und S20 gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe Fussläufig erreichbar.

Schulen und Kitas aller Art sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Freizeitmöglichkeiten sind hier wunderbar gegeben durch die Nähe der Isar, den Forstenriederpark und der Starnberger See ist auch leicht mit dem Auto zu erreichen

Sportpark: Spazierengehen, Joggen oder Herumtoben  
Mitte 2019 wurde der sich in Obersendling befindende Sportpark neu eröffnet. Der Park mit seinen Grünflächen diente früher als Betriebssportanlage. Heute bietet eine Fläche von 7,3 Hektar Zeit für Erholung und Entspannung.

## Sonstiges:

Dieses Objekt bieten wir im Alleinauftrag an.

Wir haben den alleinigen Auftrag und das exklusive Recht für die Vermittlung des Objektes. Der Verkauf ist nur über unser Büro möglich. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

**BITTE BEACHTEN SIE!**

Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Außenbesichtigungen der Lage und Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. durch das Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem

## Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling

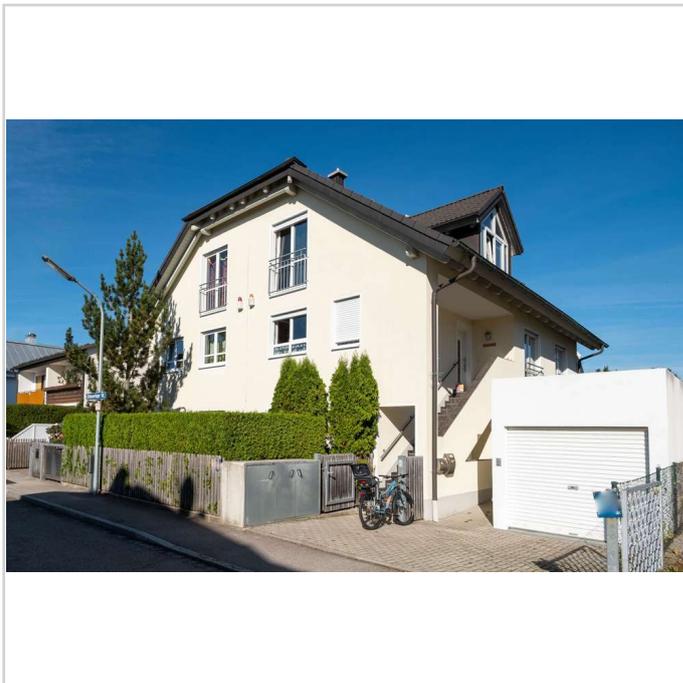


81477 München

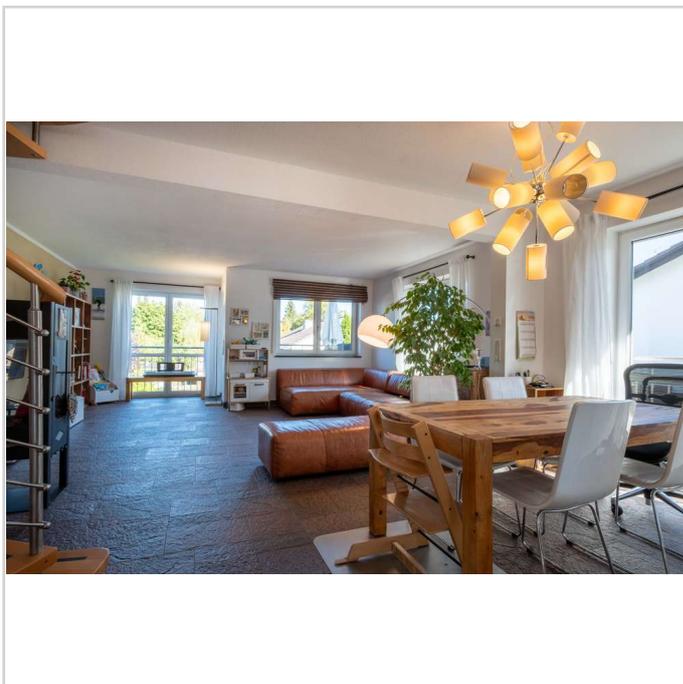
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR

Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Widerrufsrecht Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses, d. h. sie beginnt mit Erhalt dieses Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Namen, Anschrift, Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Folgen des Widerrufs? Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.



Hausansicht



Wohnzimmer

# Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling



81477 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Blick zur offenen Küche

# Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling

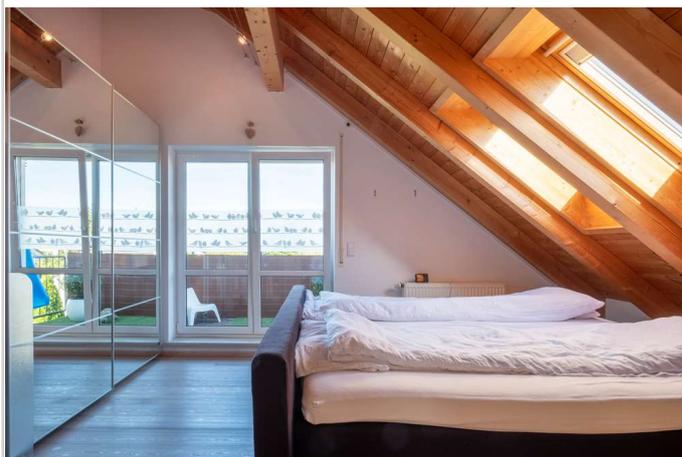


81477 München

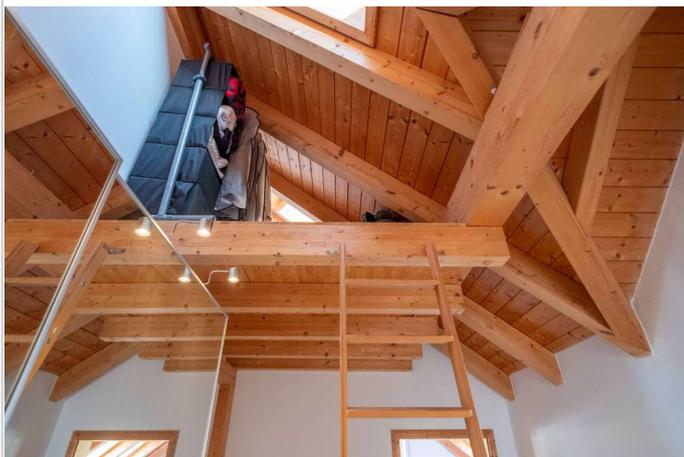
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR



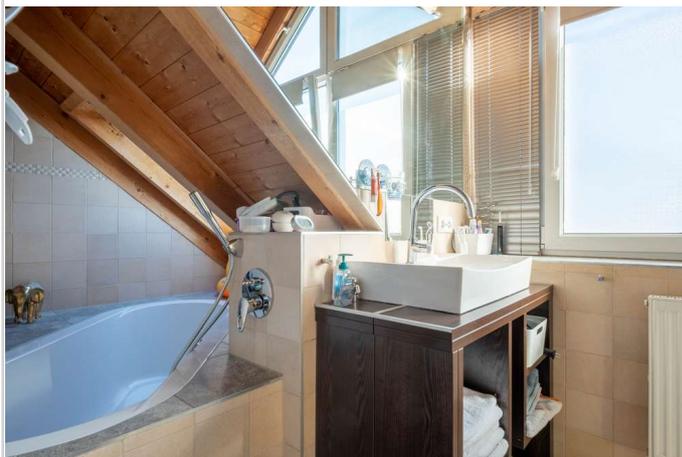
Flur im DG.



Schlafzimmer im DG.



Spitzboden extra Stauraum.



Badezimmer DG.

# Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling



81477 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR



Kinderzimmer DG.



Hausansicht



Umgebung der Wohnung



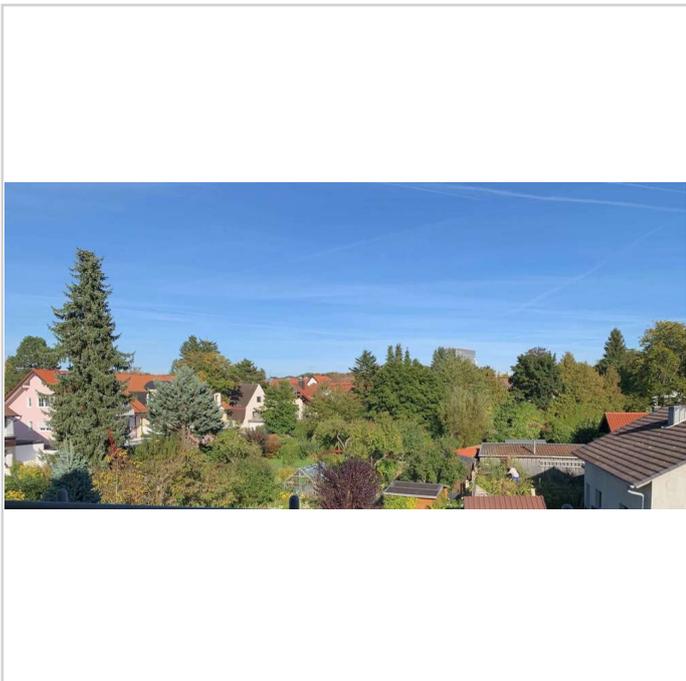
Blick vom Balkon

## Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling

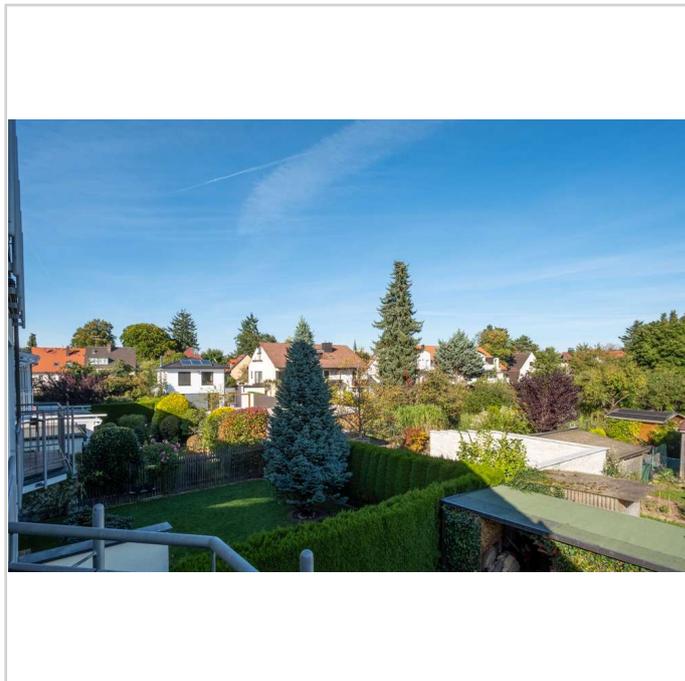


81477 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR



Blick vom Balkon DG.



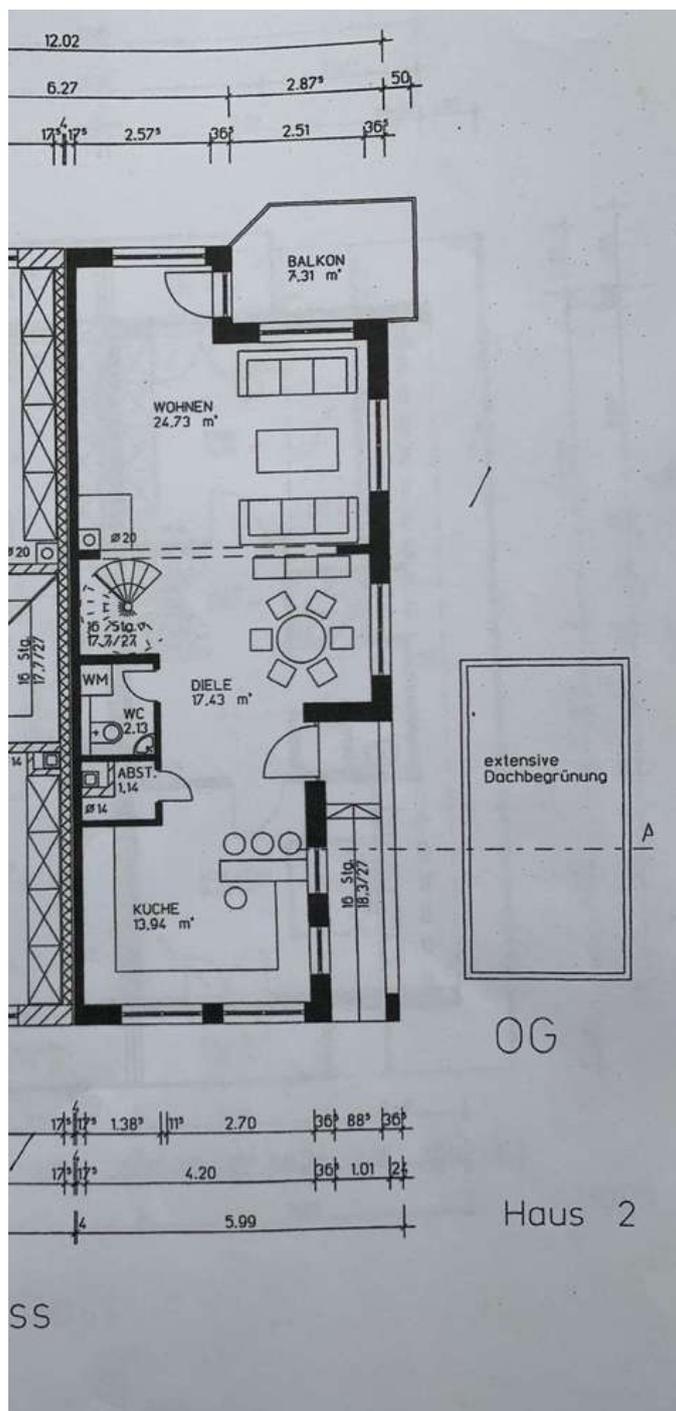
Blick vom Balkon

# Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling



81477 München

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 948.000,00 EUR



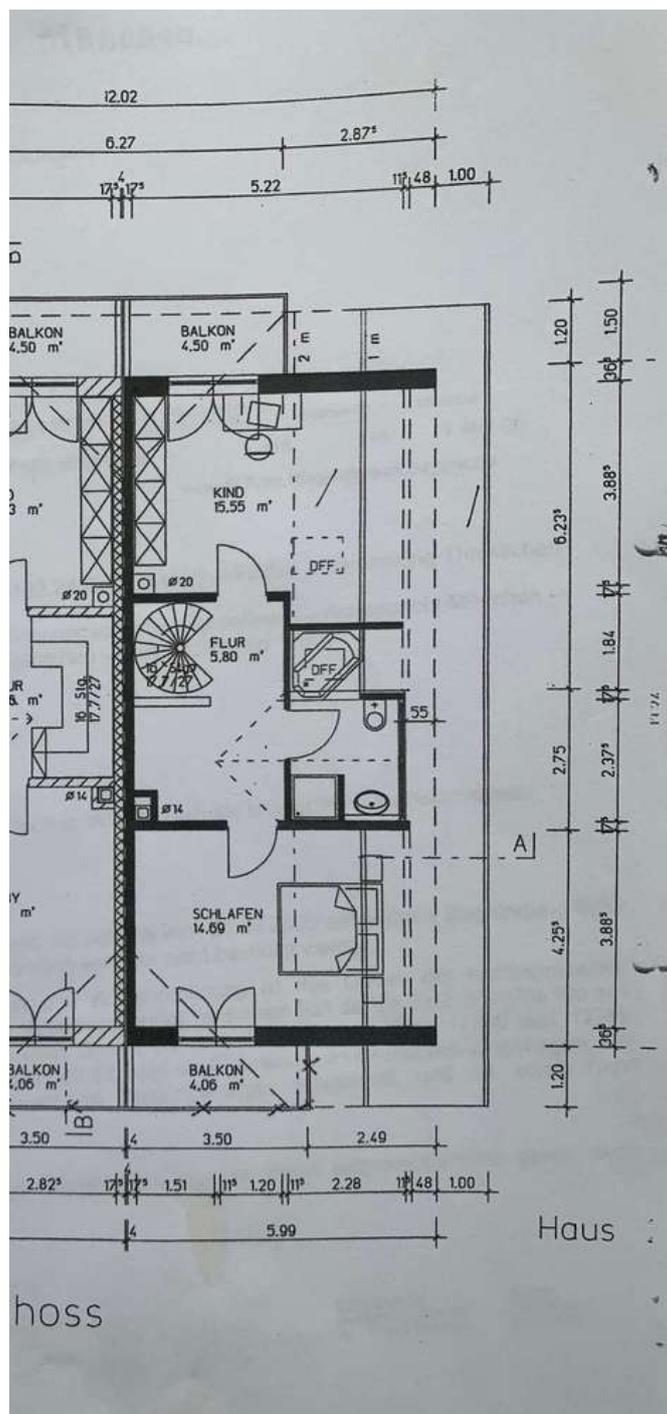
1. OG. Grundriss

# Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling



81477 München

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 948.000,00 EUR



DG. Grundriss

## Ruhige Maisonette Wohnung mit Haus Charakter in Obersendling



81477 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 112,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 948.000,00 EUR

